

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

17258 *Resolución de 4 de mayo de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Villanueva de la Serena, por la que se suspende la inscripción de un auto de homologación de transacción judicial y mandamiento de cancelación de cargas.*

En el recurso interpuesto por don R. P. T., procurador de los tribunales, en nombre y representación de doña E. I. F. y don G. B. S., contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Villanueva de la Serena, don José Carlos Islán Perea, por la que se suspende la inscripción de un auto de homologación de transacción judicial y mandamiento de cancelación de cargas.

Hechos

I

Mediante auto firme dictado por doña Susana Calvo Gago, magistrada-juez del Tribunal de Instancia, Sección Civil y de Instrucción, Plaza número 2 de Villanueva de la Serena, el día 31 de julio de 2024, en el procedimiento de ejecución hipotecaria número 155/2021, se homologaba la transacción solicitada por las partes en los términos expuestos en los antecedentes de la resolución judicial y se declaraba finalizado el proceso.

Según dichos antecedentes de la resolución judicial, en el «proceso se ha presentado por las partes, para su homologación, acuerdo y/o convenio de transacción judicial, en los siguientes términos: “Que en atención al mal estado de conservación del inmueble hipotecado y la considerable inversión que debe hacerse en el mismo, considerando que la sustancial reducción de su valor por esa circunstancia, las partes acuerdan que la ejecutante, doña E. I. F., se adjudique en esta ejecución el inmueble hipotecado en pago de lo que se le adeuda por todos los conceptos y en la situación de conservación en que se encuentra.”».

Posteriormente, fue completado mediante otro auto dictado por la misma magistrada-juez el día 28 de noviembre de 2024, en los siguientes términos:

«D.^a E. I. F., (...), es titular de un crédito hipotecario frente a D. G. B. S. (...)

Dicho crédito está garantizado por hipoteca sobre la siguiente finca:

Urbana. Casa señalada con el número (...), en la calle (...), de Villanueva de la Serena (...)

Inscripción. Tomo 1032, libro 470, folio 191, finca número 23 (...)

La hipoteca mencionada causó en el Registro de la Propiedad de Villanueva de la Serena la inscripción número 16, al Tomo 1098, Libro 519, Folio 125, Finca número 23.

La deuda reclamada asciende a un principal de (...) euros, más intereses y costas del procedimiento instado para su cobro, Ejecución Hipotecaria 155/2021 del Juzgado de Primera Instancia N.º 2 de Villanueva de la Serena. En dicho procedimiento se despachó ejecución por Auto de 27 de diciembre de 2021 por un importe global de (...) euros.

Las partes, de común acuerdo, tasaron el inmueble a efectos de subasta en la cantidad de (...) euros, no constituyendo dicho inmueble la vivienda habitual del deudor.

Ambas partes han alcanzado un acuerdo de realización por virtud del cual, no constituyendo el inmueble vivienda habitual, en atención al mal estado de conservación del inmueble hipotecado y la considerable inversión que debe hacerse en el mismo para su adecuado uso, y considerando la sustancial reducción de su valor por esa circunstancia, las partes acuerdan que la ejecutante, D.^a E. I. F., se adjudique en esta ejecución el inmueble hipotecado en pago de lo que se le adeuda por todos los conceptos y en la situación de conservación en que se encuentra, debiendo librarse por el Juzgado los oportunos mandamientos para su inscripción registral y cancelación de hipoteca y cargas posteriores a la hipoteca objeto de esta ejecución».

Ambos autos se testimoniaban en un mandamiento dirigido al registrador de la Propiedad de Villanueva de la Serena, librado el día 7 de noviembre de 2025 por don V. D. T. L., letrado de la Administración de Justicia del Tribunal de Instancia, Sección Civil y de Instrucción, Plaza número 2 de Villanueva de la Serena, según el cual en dicho tribunal «se siguen autos de ejecución hipotecaria, número 0000155/2021, a instancia de E. I. F., representado por el Procurador de los tribunales, Sr./a. R. P. T., contra G. B. S., en reclamación de (...) euros de principal e intereses ordinarios y moratorios vencidos más otras XXX [sic] fijadas prudencialmente para intereses y costas de ejecución en los que por resolución del día de la fecha, ejecutable, se ha acordado remitir a Vd. el presente a fin de que proceda a la cancelación de la anotación preventiva de embargo que ha originado la transacción judicial acordada y homologada, respecto de la finca que luego se describirá, así como de las inscripciones y anotaciones posteriores a que se refiere el antecedente de hecho primero de la resolución de aprobación de la homologación, que por testimonio se acompaña al presente, incluso de las que se hubieren verificado después de la expedida [sic] la certificación a que se refiere el artículo 656 de la L.E.C.», en cuyo cumplimiento, y a fin de que se llevase a efecto las cancelaciones acordadas, se libraba el citado mandamiento.

II

Presentado dicho mandamiento en el Registro de la Propiedad de Villanueva de la Serena, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Previo examen y calificación del precedente documento, he acordado suspender la práctica de los asientos solicitados por haberse observado los siguientes defectos, y en base a los siguientes Hechos y Fundamentos de Derecho.

Defecto 1: El auto judicial que homologa una transacción no es título inscribible.

Defecto 2: No procede la cancelación de cargas mandatada por no haberse seguido un procedimiento de ejecución de hipoteca con los trámites previstos para ello.

Hechos:

Se presenta en este Registro por vía telemática documento judicial consistente en auto que homologa un acuerdo o transacción y que se dicta en el seno de un procedimiento de ejecución hipotecaria referida a una hipoteca entre particulares, y consistente en una dación en pago de la deuda garantizada con la hipoteca cuya ejecución se pretendía, acompañado de mandamiento de cancelación de la citada hipoteca y de las cargas posteriores de la finca objeto de la misma, a instancia de E. I. F. contra G. B. S., presentado bajo el asiento 2470 del Diario 2025, de fecha diez de diciembre de dos mil veinticuatro, en el que se homologa un acuerdo transaccional de dación en pago de deuda y se solicita la cancelación de la carga actora y todas las posteriores sobre la finca registral 23 de Villanueva de la Serena. Y se califica dentro del plazo establecido en la ley hipotecaria.

Fundamentos de Derecho:

Se funda esta calificación en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria y concordantes de su reglamento, además,

En cuanto al defecto primero, la homologación judicial no altera el carácter privado del documento, pues se limita a acreditar la existencia de dicho acuerdo permitido por el art. 1809 CC y 19 LEC, entre otros. Así lo reitera la DGSJFP en varias resoluciones, entre otras la de 9 de julio de 2013.

En cuanto al defecto segundo, la cancelación de las cargas posteriores a la inscripción de la hipoteca que garantiza el préstamo saldado mediante la dación en pago de la finca hipotecada no encuentra amparo en nuestro vigente Derecho positivo, ni resulta compatible, en ausencia de la conformidad de sus titulares -o de trámites equivalentes a los previstos legalmente para la salvaguarda de tales derechos en el caso de las ejecuciones judiciales o extrajudiciales de la finca hipotecada-, con el principio de tutela judicial efectiva del derecho de los titulares de tales cargas, titulares que ni han podido ejercitar sus derechos a pagar la deuda y subrogarse en la posición del acreedor, ni a intervenir en la subasta, ni a obtener, en su caso, el sobrante sobre el precio del remate, dada la conclusión del procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados en virtud del acuerdo transaccional alcanzado entre ejecutante y ejecutado, ni finalmente han prestado su consentimiento o conformidad a dicho acuerdo que, por consiguiente, no les resulta oponible. Artículos 24 de la Constitución Española; 1116, 1127, 1156, 1158, 1816, 1817, 1858, 1872, 1876 y 1884 del Código Civil; 3, 82, 83, 84, 98, 129, 132 y 326 de la Ley Hipotecaria; 19, 209, 415, 640, 673, 674 y 688 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 234, 235 y 236 del Reglamento Hipotecario. Sentencias del Tribunal Supremo de 4 de mayo de 2007 y 1 de octubre de 2009. RRDGSJFP 9 de mayo de 2017 y 3 de abril, 6 de junio y 19 y 26 de julio de 2018.

La presente calificación determina la prórroga del asiento de presentación por el plazo de sesenta días desde la última notificación de la presente recogido en el art. 323.1.º de la Ley Hipotecaria.

Contra la presente nota de calificación (...).

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por José Carlos Islán Perea registrador/a titular de Villanueva de la Serena a día catorce de diciembre del dos mil veinticinco.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don R. P. T., procurador de los tribunales, en nombre y representación de doña E. I. F. y don G. B. S., interpuso recurso el día 6 de febrero de 2026 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Primero. Por D.ª E. I. se interpuso demanda de ejecución hipotecaria que fue registrada con el N.º 155/20221 del Juzgado de Primera Instancia N.º 2 de Villanueva de la Serena.

En dicho procedimiento se solicitó la expedición de certificación de dominio y cargas por mandamiento de 27/12/2021.

Notificado el deudor, D. G. B., ambas partes, al amparo de la posibilidad que otorgan los arts. 636 y 640 LEC, solicitaron la celebración de la comparecencia prevista en el art. 640.1 a efectos de plantear acuerdo de realización, como forma de terminación del proceso de ejecución prevista por la ley.

El Sr. Letrado de la Administración de Justicia convocó dicha comparecencia, a la que acudieron ambas partes, acordando la terminación del proceso de ejecución hipotecaria mediante la entrega del bien hipotecado libre de cargas.

No consta en el procedimiento la existencia de otros acreedores posteriores, y de haberlos, ninguno se ha personado en las actuaciones ni ha comparecido ante el Juzgado.

Segundo. En cumplimiento del acuerdo de realización alcanzado y no constando la existencia de más interesados, se procedió a aprobar dicho acuerdo y a adjudicar el bien a D.^a E. I., librándose el oportuno mandamiento de adjudicación con levantamiento de cargas.

Tercero. Presentado el mandamiento para inscripción tras el pago de casi (...) euros en impuestos, el Sr. Registrador deniega la inscripción aduciendo dos causas:

1. Que el auto de homologación de acuerdos no es inscribible.
2. Que no procede la cancelación de cargas por no haberse seguido el procedimiento hipotecario y causarse supuesto perjuicio a terceros.

Entendemos que ninguno de estos dos motivos se ajusta a derecho.

Respeto [sic] del primero, no estamos ante un simple auto de homologación de un acuerdo, sino ante el auto que aprueba el convenio de realización alcanzado en sede judicial tras la comparecencia prevista por el art. 640.1 LEC, cuya finalidad es la de poner fin al procedimiento de ejecución hipotecaria, siendo su valor el mismo que el del auto de adjudicación por subasta, pues ambas son formas de terminación del proceso de ejecución hipotecaria previstas por la ley. De igual forma la dación en pago de la deuda “preferente” objeto de la ejecución también está prevista como forma de terminación del proceso, por lo que no estamos ante un simple acuerdo entre partes, sino ante un convenio aprobado por comparecencia ante el Juez y al amparo de la normativa procesal.

En cuanto al segundo, no consta en el procedimiento hipotecario la existencia de ningún acreedor posterior, por lo que no es posible llamarlos para la citada comparecencia.

El Sr. Registrador habla de forma genérica de la vulneración de derechos de terceros, pero no menciona a esos terceros ni nos indica quienes son.

Para que pueda hablarse de tal perjuicio, deben existir terceros concretos a los que, objetivamente, se pueda perjudicar, sin que un hipotético perjuicio a personas que no constan pueda ser suficiente a estos efectos.

La existencia de esos acreedores posteriores debe constar de forma expresa, con plena identificación de los mismos, no pudiendo hablarse de vulneración de derechos en tanto que no conste su existencia.

Siguiendo el criterio expuesto en la calificación, tampoco cabría la inscripción de cesiones de créditos hipotecarios a terceros cuando se trate de créditos litigiosos, y sin embargo estos sí se inscriben a pesar de hacerse fuera de todo proceso judicial, vulnerando el derecho de los deudores a ejercitar su derecho de retracto y liquidar la deuda.

No puede entenderse esta discriminación y distinción de trato, que claramente vulnera el art. 14 CE, pues si este Sr. Registrador permite que un documento notarial de cesión a un tercero del crédito hipotecario litigioso sea inscrito sin notificación alguna al deudor para proteger y garantizar sus derechos, por la misma razón y con mayor motivo debe inscribirse un acuerdo de realización formalizado ante el Juez y dentro del proceso hipotecario, siendo los supuestos terceros acreedores, si existen, los que, en su momento, deberán comparecer en el Juzgado a efectos de defender sus derechos, sin que el Registrador pueda denegar por esta razón la inscripción de la resolución judicial.

Por lo expuesto:

Solicito; tengan por interpuesto este recurso, lo estimen, y ordenen la inscripción de la resolución judicial que adjudica el bien con cancelación de cargas dentro de la ejecución hipotecaria por una de las vías previstas en la LEC a estos efectos, al no constar la existencia de ningún tercero perjudicado y, en todo caso, sin perjuicio del derecho de los que pudiera haber a comparecer en sede judicial para hacer valer su derecho.»

IV

El registrador de la Propiedad emitió informe ratificando su nota de calificación y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española; 1156, 1158, 1816, 1817, 1858, 1872, 1876 y 1884 del Código Civil; 3, 82, 83, 84, 98, 129, 130, 132 y 134 de la Ley Hipotecaria; 19, 209, 415, 640, 656, 673, 674 y 688 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 100, 234, 235 y 236 del Reglamento Hipotecario; las Sentencias del Tribunal Supremo de 13 de febrero de 1989, 2 de diciembre de 1994, 8 de febrero de 1996, 21 de octubre de 2005, 19 de octubre de 2006, 4 de mayo de 2007 y 1 de octubre de 2009; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 27 de febrero de 1912, 12 de noviembre de 1913, 27 de noviembre de 1961, 24 de marzo de 1986, 11 de febrero de 1998, 25 de noviembre de 2002, 29 de diciembre de 2005, 9, 10, 11 y 12 de julio de 2007, 7 y 13 de septiembre de 2012, 19 de marzo, 9 de julio, 5 de septiembre y 17 de octubre de 2013, 31 de julio de 2014, 6 de septiembre de 2016, 17 de mayo de 2017 y 6 de junio, 20 y 26 de julio y 21 de septiembre de 2018, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 28 de junio de 2021, 6 de febrero de 2023 y 23 de mayo, 25 de junio y 28 de julio de 2025.

1. En el supuesto de este expediente, se presenta para inscripción un auto de homologación de transacción judicial acordada por las partes, en el que se declara finalizado el procedimiento de ejecución hipotecaria en que se dicta.

En virtud de dicha transacción, las partes acuerdan que la ejecutante, doña E. I. F., se adjudique en esa ejecución el inmueble hipotecado en pago de lo que se le adeuda por todos los conceptos y en la situación de conservación en que se encuentra, añadiendo que se debe librar por el Juzgado los oportunos mandamientos para su inscripción registral y cancelación de hipoteca y cargas posteriores a la hipoteca objeto de esa ejecución.

Dicho auto, junto con otro que lo rectifica o subsana, se testimonian en un mandamiento librado en el mismo procedimiento a fin de que se lleve a efecto las cancelaciones acordadas.

El registrador suspende la inscripción porque el auto judicial que homologa una transacción no es título inscribible, ya que la homologación judicial no altera el carácter privado del documento, pues se limita a acreditar la existencia de dicho acuerdo permitido por los artículos 1809 del Código Civil y 19 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, entre otros, y porque no procede la cancelación de cargas ordenada por no haberse seguido un procedimiento de ejecución de hipoteca con los trámites previstos para ello.

Es necesario añadir que no consta al margen de la hipoteca que grava la finca en cuestión ninguna nota de haberse expedido certificación de dominio y demás derechos reales de la finca hipoteca conforme al artículo 688 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Por otro lado, del contenido del escrito de recurso se desprende que, aunque del contenido del auto presentado resulta que éste se limita a homologar una transacción acordada por las partes, en virtud de la cual el deudor da el inmueble al acreedor en pago de la deuda garantizada por la hipoteca, parece que lo que podría haber ocurrido en la realidad es que en el marco del procedimiento de la ejecución hipotecaria, ha tenido lugar un convenio de realización aprobado por el letrado o la letrada de la Administración de Justicia de los previstos en el artículo 640 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Todo ello, como se dirá, sin perjuicio de que, si así fuese, debería aclararse, pues ello no resulta del auto presentado, y de que en cualquier caso, dicho convenio no puede causar perjuicio para tercero cuyos derechos proteja dicha ley o en su caso sin su conformidad expresa y además, como ya se ha expuesto, no consta en la inscripción de hipoteca nota marginal de haberse expedido certificación de dominio y cargas en el procedimiento de ejecución de la hipoteca, que sirve para dar publicidad frente a terceros

de dicha ejecución y es indispensable para que se produzcan en sede registral los efectos propios de la ejecución.

2. Como destacó la Resolución de este Centro Directivo de 6 de septiembre de 2016, de conformidad con las previsiones del Código Civil (artículo 1809) y de la Ley de Enjuiciamiento Civil, las partes pueden poner fin al procedimiento iniciado (como ocurre en el presente supuesto de hecho) o evitar su iniciación mediante un acuerdo transaccional.

Dicho acuerdo, de producirse una vez iniciado el procedimiento judicial le pone fin (artículo 19.2 de la ley procedimental), de modo que el juez lo declara terminado sin llevar a cabo un pronunciamiento sobre la valoración de las pruebas y las pretensiones de las partes. El acuerdo homologado no es por tanto una sentencia (ni un auto, decreto o cualquier otra resolución judicial), sino un convenio contractual que vincula a las partes, como cualquier otro contrato, sin perjuicio de la posibilidad de modificación o novación si concurre el consentimiento de los interesados de conformidad con las reglas generales del ordenamiento. De aquí que el Código Civil afirme su naturaleza de cosa juzgada entre las partes (artículo 1816 del Código Civil), en el sentido de que las partes no pueden desconocer la fuerza vinculante del contrato.

El acuerdo homologado surte además los efectos previstos en el ordenamiento, señaladamente la posibilidad de seguir «los trámites previstos para la ejecución de sentencias» (artículos 1816 del Código Civil y 415.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil), pero de aquí no se sigue que el ordenamiento asimile sentencia y acuerdo homologado. Bien al contrario, la transacción, aun homologada judicialmente, no es una sentencia y por ello carece de su contenido y efectos por cuanto, al carecer de un pronunciamiento judicial sobre el fondo del asunto, nada impide su impugnación judicial en los términos previstos en la Ley (artículo 1817 del Código Civil).

El auto de homologación tampoco es una sentencia pues el juez se limita a comprobar la capacidad de los otorgantes para transigir y la inexistencia de prohibiciones o limitaciones derivadas de la Ley (artículo 19 de la Ley de Enjuiciamiento Civil), pero sin que lleve a cabo ni una valoración de las pruebas ni un pronunciamiento sobre las pretensiones de las partes (artículo 209 de la Ley de Enjuiciamiento Civil).

Esta Dirección General ha tenido ocasión de manifestar (cfr. Resolución de 9 de julio de 2013) que en virtud de la homologación judicial «las partes no podrán en ningún caso negar, en el plano obligacional, el pacto transaccional alcanzado y están obligados, por tanto, a darle cumplimiento». Y si bien es cierto que «en virtud del principio de libertad contractual es posible alcanzar dicho acuerdo tanto dentro como fuera del procedimiento judicial, no es menos cierto que para que dicho acuerdo sea inscribible en el Registro de la Propiedad deberán cumplirse los requisitos exigidos por la legislación hipotecaria».

En el mismo sentido insiste la Resolución de 6 de junio de 2018 en que «la homologación judicial no tiene otro alcance que poner fin al procedimiento judicial existente y precisamente por ello, porque el juez ve finalizada su labor y no entra a valorar las pruebas ni a conocer de las pretensiones de las partes, no contiene una declaración judicial sobre las mismas ni una resolución por la que se declare, modifique, constituya o extinga una relación jurídica determinada. Son las partes las que, mediante la prestación de su consentimiento y el cumplimiento del resto de requisitos exigidos por el ordenamiento, declaran, constituyen, modifican o extinguen una relación jurídica preexistente que hace innecesaria la existencia del proceso que queda así sin objeto». Esta naturaleza contractual de la transacción, homologada judicialmente, ha de ser tenida en cuenta por el registrador para enmarcar su calificación en las normas que rigen el acceso al Registro de la Propiedad de los títulos de mutación jurídico-real correspondientes a dicha naturaleza jurídica, tanto desde el punto de vista formal (*vid.*, por todas, la Resolución de 6 de junio de 2018) como material.

3. En este sentido, hay que tener en cuenta que la transacción acordada se concreta y materializa en la formalización de un negocio jurídico de dación en pago y que la dación en pago no es más que «un contrato oneroso en el que existe cesión de una cosa a cambio de la extinción de una deuda» (*vid.* Resolución de 13 de septiembre de 2012). O dicho en términos más descriptivos y detallados, la dación en pago es un contrato por virtud del cual

se transmiten al acreedor determinados bienes o derechos distintos de los debidos y que éste acepta voluntariamente como pago de su crédito (artículo 1166 del Código Civil), transmisión que en cuanto forma de pago puede realizar tanto el deudor como un tercero (cfr. artículo 1158 del mismo Código, y Resoluciones de 18 de enero de 1999 y 9, 10, 11 y 12 de julio y 10 de diciembre de 2007). Se trata, por tanto, de una forma especial de pago por el que el deudor o un tercero, con el consentimiento del acreedor, realiza con finalidad solutoria una prestación distinta de la debida («aliud pro alio»).

Y si bien no pueden ser identificados a todos los efectos ambos negocios jurídicos, pueden aplicarse a la dación en pago en vía de principios, con carácter general y sin perjuicio de ciertas excepciones como la certeza del precio, las normas propias de la compraventa (cfr., por todas, las Sentencias del Tribunal Supremo de 2 de diciembre de 1994, 21 de octubre de 2005, 19 de octubre de 2006 y 1 de octubre de 2009). Como resulta de esta última sentencia, la «datio pro soluto» es un acto en virtud del cual el deudor transmite bienes de su propiedad al acreedor, a fin de que éste aplique el bien recibido a la extinción del crédito de que era titular, de manera que ese crédito actúa con igual función que el precio en la compraventa, a cuya regulación ha de acomodarse ante la falta de normas específicas que la regulen.

Analizando la doctrina de nuestro Tribunal Supremo en esta materia, la Resolución de este Centro Directivo de 5 de septiembre de 2013 ha resumido su contenido en los siguientes criterios: «a) “que la datio pro soluto, significativa de adjudicación del pago de las deudas (...) se trata de un acto por virtud del cual el deudor transmite bienes de su propiedad al acreedor, a fin de que éste aplique el bien recibido a la extinción del crédito de que era titular, actuando este crédito con igual función que el precio en el contrato de compraventa” (cfr. Sentencia del Tribunal Supremo de 13 de febrero de 1989); b) en cuanto a su régimen jurídico, “bien se catalogue el negocio jurídico que implica como venta, ya se configure como novación o como acto complejo (...) ha de acomodarse analógicamente por las normas de la compraventa, al carecer de reglas específicas, adquiriendo el crédito que con tal cesión se extingue, como viene dicho, la categoría de precio del bien o bienes que se entreguen en adjudicación en pago de deudas” (cfr. Sentencia del Tribunal Supremo de 13 de febrero de 1989); y c) por su parte, esta aplicación analógica de las normas reguladoras del contrato de compraventa a la dación en pago, “determina que el crédito que se extingue con la adjudicación de los bienes, sea un crédito cierto, lo que implica su concreta determinación bien sea en el contrato o posteriormente de acuerdo con los criterios en él establecidos pero sin que sea preciso un nuevo convenio entre las partes para esa determinación”. Es por tanto un “elemento esencial” configurador de este contrato la concurrencia de un crédito, que se extingue con la adjudicación de los bienes, que ha de ser “un crédito cierto”, lo que implica su concreta determinación: “crédito líquido que sirva de contraprestación a la entrega o adjudicación de bienes hecha con la finalidad de extinguir aquél” (cfr. Sentencia del Tribunal Supremo de 8 de febrero de 1996)».

En este sentido, dada la necesidad de la existencia de un crédito líquido, vencido y exigible cuya extinción opere como contraprestación, causalizando el desplazamiento patrimonial a favor del acreedor, se entiende que la dación en pago pueda actuar como una vía alternativa voluntaria y extrajudicial a la ejecución forzosa de un crédito, en cuanto que en ambos casos concurre una idéntica función o finalidad solutoria del crédito. Igualmente coinciden ambas figuras, tratándose de créditos garantizados con hipoteca, en el efecto del desplazamiento patrimonial del bien hipotecado (a favor del acreedor o de un tercero en el caso de las subastas hipotecarias, o exclusivamente a favor del acreedor en los supuestos de dación en pago), y en el efecto extintivo del propio gravamen hipotecario, si bien en el caso de la dación en pago la causa jurídica de tal extinción se encuentra, diversamente a lo que sucede en las ejecuciones hipotecarias, en la consolidación en una misma titularidad del dominio y del propio derecho real de hipoteca (no en la confusión de derechos –artículos 1156 y 1192 a 1194 del Código Civil– pues en la dación no hay coincidencia entre la condición de acreedor

del débito garantizado por la hipoteca cuya cancelación se pretende y de deudor del mismo débito, precisamente por extinguirse este último por efecto de la propia dación).

Lo explicaba la Resolución de este Centro Directivo de 31 de julio de 2014 al distinguir ambas figuras: la confusión es el modo de extinción de la obligación completa – crédito y deuda– por la concurrencia en la misma persona de las titularidades activa y pasiva, en tanto que la consolidación es un modo de extinguir el derecho real limitativo del dominio cuando concurren en la misma persona las titularidades del derecho real pleno –propiedad– y del derecho real limitativo, que produce la extinción de este último (*vid.* Sentencia del Tribunal Supremo de 4 de mayo de 2007). La extinción de la hipoteca por consolidación es una consecuencia del principio de accesoriedad predicable de las hipotecas. No hay pues simple aletargamiento del derecho real durante el tiempo en que coinciden la titularidad de la propiedad y la hipoteca, ni puede admitirse que el derecho real reviva cuando vuelvan a disociarse las titularidades. Accesorio como es la hipoteca en cuanto nace en garantía de una obligación, ya sea de importe determinado o de máximo, con la que se transmite y extingue, no puede existir la hipoteca sin crédito (o hipoteca de propietario), a modo de reserva de rango, para poder ser aplicada a cualquier otro crédito distinto del inicial, de forma que extinguida la obligación actual, su futura existencia dependa absoluta y exclusivamente de la voluntad del hipotecante.

4. Ahora bien, más allá de las aludidas coincidencias, entre una figura (la ejecución forzosa) y otra (la dación en pago) existen importantes diferencias, especialmente en presencia de intereses de terceros, en particular cuando el titular pasivo de la deuda y el del bien hipotecado y cedido en pago no coinciden (supuestos de hipoteca en garantía de deuda ajena, o en caso de existencia de terceros poseedores), o bien en los casos de existencia de cargas y derechos posteriores al gravamen hipotecario ejecutado, que están afectos al principio de purga; diferencias que, a su vez, generan distintos regímenes jurídicos en cuanto a los requisitos de protección de los derechos de estos terceros y en cuanto a los efectos que en relación con los mismos se despliegan en función de que esos requisitos se hayan cumplido o no.

La necesidad de dotar de protección a los citados terceros (en concreto, por lo que se refiere a este expediente, a los terceros titulares de cargas y derechos posteriores a la hipoteca que da lugar, primero, al procedimiento de ejecución y después, en su sustitución, a la dación en pago) se percibe claramente cuando se observan las prevenciones de nuestro Ordenamiento jurídico en relación con otra de las modalidades de realización extrajudicial de la finca hipotecada, en concreto en el caso de la venta notarial. Como recuerda la Resolución de este Centro Directivo de 26 de julio de 2018, si bien es cierto que la facultad del acreedor hipotecario para instar la enajenación forzosa del bien objeto de garantía forma parte del contenido estructural del derecho de hipoteca, el ejercicio de esa facultad consustancial del derecho del acreedor no puede ser llevada a cabo por su titular de forma unilateral dada la proscripción en nuestro Derecho del pacto comisorio (artículos 1858 y 1884 del Código Civil), por lo que es preciso que su ejercicio se acomode a los procedimientos legalmente preestablecidos, ya sean judiciales o extrajudiciales. Solo de este modo la actuación del acreedor en ejercicio de su derecho recibe el amparo del ordenamiento jurídico y obtiene el reconocimiento de las consecuencias de él derivadas.

La realización del valor del bien hipotecado para su conversión en dinero está sujeta a un procedimiento tasado cuyos trámites tienen como finalidad equilibrar los distintos intereses en juego: los propios del acreedor, pero también los del deudor incumplidor, los del propietario de la cosa hipotecada y aquellos de los eventuales terceros que acrediten derechos sobre el bien. Tan compleja trama de intereses ha sido objeto históricamente de una cuidadosa regulación a fin de que el ejercicio ponderado de las facultades inherentes al derecho real de hipoteca favorezca el crédito territorial mediante la utilización de los bienes inmuebles como respaldo de la actividad económica.

En caso de incumplimiento de la obligación garantizada, junto al ejercicio en el ámbito judicial del «ius distrahendi», nuestro ordenamiento contempla la posibilidad de su ejercicio extrajudicial cuyo fundamento no es ya el ejercicio coercitivo por el

ordenamiento de la responsabilidad del deudor, sino el previo consentimiento que éste presta para que se venda la finca y se realice su valor en caso de incumplimiento, pero igualmente sujeto a un procedimiento tasado, cuya rigurosa tramitación se justifica por la necesidad de salvaguardar el citado equilibrio de intereses antes aludido, teniendo en cuenta especialmente que sus efectos pueden ser opuestos también frente a terceros titulares posteriores, pues al igual que el «ius distrahendi» es consustancial al derecho del acreedor, también lo es la facultad de ejercitarlo frente a cualquiera, «erga omnes», como ha reiterado la doctrina de nuestro Tribunal Supremo (*vid.* «Vistos») al interpretar los artículos 104 de la Ley Hipotecaria y 1876 del Código Civil.

La fuerza ofensiva del derecho de hipoteca es consustancial al mismo y no depende del modo concreto en cómo se ejercite siempre que, como ha quedado dicho, sea por uno de los cauces legalmente previstos y por los precisos trámites predeterminados por la ley para cada uno de los mismos.

La inscripción en el Registro de la Propiedad del derecho de hipoteca le dota de pleno reconocimiento legal y provoca que, desde ese momento y salvo señaladísimas excepciones, sean irrelevantes para el acreedor las vicisitudes por las que pueda pasar la finca hipotecada. Si a la inscripción se añaden pactos relativos a su ejercicio, como el de venta extrajudicial, en nada queda alterada la eficacia del derecho inscrito; bien al contrario, se refuerza al poner en conocimiento de terceros que existe la posibilidad de que el derecho se ejercite en esa forma concreta y en su perjuicio (Resolución de 1 de octubre de 2010), de forma que esta Dirección General ha considerado que el efecto de purga derivado del ejercicio por la vía extrajudicial de la hipoteca y la subsiguiente cancelación de asientos se produce aun cuando no se solicite expresamente (Resolución de 11 de febrero de 1998).

En definitiva, el efecto ofensivo frente a terceros del pacto de venta extrajudicial inscrito cuenta con respaldo legal pues, como ha reiterado este Centro Directivo, es precisamente la inscripción lo que convierte al pacto entre partes en un elemento del derecho inscrito, y como tal oponible (*vid.*, por todas, Resoluciones de 4 de noviembre de 2002 y 1 de octubre de 2010). La finalidad del Registro no es publicar pactos que solo hayan de tener eficacia entre partes sino aquellos que hayan de perjudicar a terceros (artículo 98 de la Ley Hipotecaria).

Sin embargo, no son las mismas las previsiones legales para garantizar la protección de los terceros en un caso de dación en pago que las que se prevén en los procedimientos judiciales de ejecución ordinaria o directa de la hipoteca o en el caso de la venta notarial. Tales previsiones en el caso de la dación en pago son sencillamente inexistentes (como antes de dijo, se trata de una figura negocial carente de regulación propia y específica), de donde se desprende, según lo antes razonado, la connatural ausencia de efecto ofensivo frente a terceros del debatido acuerdo transaccional de dación en pago, fuera del círculo de los contratantes y sus herederos (artículo 1127 del Código civil). No hay en este caso un pacto de dación en pago inscribible que convierta al pacto entre partes en un elemento del derecho inscrito, ni previsiones normativas que articulen el derecho de tales terceros a pagar subrogándose en el lugar del acreedor, o a participar en una subasta con objeto de maximizar el precio de remate obtenido por la finca hipotecada, ni el derecho de los titulares de las cargas posteriores a recibir el sobrante que quede de dicho precio después de pagados el acreedor y los acreedores preferentes, en su caso. Y como corolario de todo ello, el principio de purga de las cargas y derechos inscritos y anotados después de la hipoteca no pueda aplicarse a los supuestos de dación en pago.

5. De acuerdo con una doctrina centenaria de este Centro Directivo (*vid.* Resoluciones de 27 de febrero de 1912 y 12 de noviembre de 1913), en un principio se entendió que, ante la falta de regulación legal, y pese a considerar válido el pacto de venta extrajudicial con base en el artículo 1872 del Código Civil, su ejercicio no podía implicar la cancelación de asientos posteriores por impedirlo el artículo 82 de la Ley Hipotecaria.

Con posterioridad, el artículo 201 del Reglamento Hipotecario, en su redacción dada por el Reglamento de 1915, excluyó expresamente la vía del procedimiento extrajudicial cuando existieran terceros con derechos inscritos con anterioridad a la nota marginal que el mismo contemplaba o cuando en cualquier tiempo hubieran anotado preventivamente la oposición judicial a la venta del inmueble. Esta exclusión explícita del ejercicio del derecho por vía extrajudicial en caso de que existiesen terceros no se basaba en una limitación intrínseca del derecho real, en una limitación de su eficacia ofensiva, sino simplemente en la apreciación de política legislativa de que los problemas de preferencias, liquidación y cancelación que podían suscitarse en la realización de la hipoteca desaconsejaban la utilización de la vía extrajudicial (*vid.* Resolución de 24 de marzo de 1986).

Solo después de resolverse normativamente dichas cuestiones por el Reglamento de 1947 (que desarrolló la previsión del artículo 129 de la Ley Hipotecaria de 1946) desaparecieron los motivos de la limitación del ejercicio de la realización extrajudicial, si bien la desaparición de tal limitación se hizo bajo dos importantes condicionantes: no caben alteraciones paccionadas a los trámites previstos en el ordenamiento y su cumplimiento debe llevarse a cabo de modo riguroso a fin de evitar la lesión de los derechos de las partes implicadas (artículos 129 de la Ley Hipotecaria y 234.1 y 235.2 del Reglamento Hipotecario). Taxativamente y de forma imperativa señala el citado artículo 235.2 del Reglamento que «la ejecución extrajudicial se ajustará necesariamente a lo dispuesto en los artículos siguientes».

En este sentido, es importante subrayar que en sede de ejercicio extrajudicial de hipoteca, la salvaguardia de la posición jurídica de los terceros afectados por la eventual purga se consigue no solo con la oportuna notificación de la existencia del procedimiento - algo que ni siquiera ha tenido lugar en este caso, pues no consta siquiera la expedición de certificación en el procedimiento de ejecución hipotecaria ni por tanto la consiguiente notificación a titulares de derechos inscritos con posterioridad-, sino también reconociéndoles expresamente la posibilidad de ejercitar, si lo estiman conveniente, los derechos de intervenir en la subasta o satisfacer antes del remate el importe del crédito y de los intereses y gastos en la parte asegurada por la hipoteca, derechos que el ordenamiento les reconoce explícitamente, tanto en el citado caso de la venta notarial (*vid.* artículo 236-d.1 del Reglamento Hipotecario, precepto reglamentario al que se remite el artículo 129.2.e) de la Ley Hipotecaria, en su redacción dada por la Ley 1/2013, de 14 de mayo), como en el caso de la ejecución judicial (cfr. artículos 659 y 689.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil), pero no en el supuesto objeto de este expediente de la transacción homologada judicialmente consistente en dación en pago, pues dichos trámites y especialmente la subasta no tuvieron lugar dentro del procedimiento de ejecución hipotecaria iniciado al concluir prematuramente, antes de la licitación, en virtud de la transacción homologada, y en aplicación del artículo 19 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

6. De aquí que se exija que sea indubitado para los procedimientos de realización forzosa de las hipotecas, tanto judiciales como extrajudiciales, no solo el incumplimiento del deudor, sino también que quede acreditado que las partes cuyos intereses están en juego, también los de los titulares de derechos y cargas posteriores que han de ser objeto de purga, han tenido la oportunidad de intervenir en la forma prevista por el ordenamiento, lo que implica no solo que dichos titulares han sido notificados de la existencia del procedimiento en la forma prevista legalmente, sino también que se les ha garantizado los derechos de intervenir en la subasta o satisfacer antes del remate el importe del crédito y de los intereses y gastos en la parte asegurada por la hipoteca, y el de recibir el eventual sobrante.

Este Centro Directivo tiene declarado ya desde clásicas Resoluciones como la de 27 de noviembre de 1961, dictada en relación con la antigua regla cuarta del artículo 131 de la Ley Hipotecaria, que la nota marginal de expedición de certificación de dominio y cargas para procedimiento de ejecución hipotecaria si bien no lleva consigo un cierre registral, sí opera como una condición resolutoria, cuyo juego determinará la cancelación de todos los asientos practicados con posterioridad al de la hipoteca que sea base del procedimiento.

Así, la relevancia de este asiento excede con mucho de constituir una mera publicidad, alcanzando valor de notificación formal y consecuentemente función sustitutiva de notificaciones individualizadas respecto de los titulares posteriores al mismo conforme a lo dispuesto en los artículos 132.2.º y 134.1.º de la Ley Hipotecaria, hasta el punto de que la expedición de la certificación de dominio y cargas para el procedimiento de ejecución hipotecaria y las consiguientes notificaciones a los titulares de cargas posteriores individualmente o a través de la extensión de la nota marginal cuando se trata de cargas posteriores a esta última constituyen, por esta razón, requisito esencial del procedimiento, suponiendo esta característica una diferencia sustancial respecto del valor de la certificación de dominio y cargas y la expedición de nota marginal prevista en el procedimiento ejecutivo general en relación a la anotación preventiva de embargo ya tomada, como ha señalado esta Dirección General (cfr. Resolución de 25 de noviembre de 2002).

Podemos concluir que son dos los principales efectos de esta nota marginal:

El primero de ellos es el dar a conocer al propio ejecutante y a los posibles licitadores la existencia, alcance e importe de las cargas y derechos que afectan a la finca y en concreto la existencia de cargas anteriores que no desaparecerán con la ejecución y que el adquirente deberá soportar.

El segundo, identificar a los titulares de cargas y derechos inscritos o anotados con posterioridad al del acreedor ejecutante que se verán extinguidos por la realización del bien, para notificarles el inicio del proceso de ejecución con la finalidad de que puedan intervenir en él a los efectos legalmente previstos. Igualmente sirve de notificación a quienes con posterioridad a la expedición de la nota marginal inscriban o anoten algún derecho en el Registro, que la hipoteca se encuentra en fase de ejecución con las consecuencias que de ello se derivan.

La certificación de cargas fija de forma definitiva la situación registral de la finca objeto de la subasta, de forma que cualquier alteración posterior no modifica dicha situación. La nota practicada al margen de la hipoteca es la única forma de tener conocimiento, para aquél que consulta los libros del Registro o accede con posterioridad, de la apertura de la fase ejecutiva de la garantía real constituida en fase yacente, a diferencia del ámbito de la anotación preventiva de embargo, cuya sola existencia ya advierte a quien consulta o accede al Registro después de la muy probable e inminente ejecución y fragilidad de su derecho. Todo ello sin olvidar la labor de interrupción de la prescripción de la acción hipotecaria que estas notas marginales de expedición de certificación de dominio y cargas presentan conforme a lo dispuesto por el artículo 1973 del Código Civil, impidiendo con su constancia el juego de la cancelación de hipoteca por caducidad a que alude el último párrafo del artículo 82 de la Ley Hipotecaria (cfr. Resolución de 8 de marzo de 2005).

Como ha señalado reiteradamente este Centro Directivo (*vid.* Resoluciones señaladas en los «Vistos»), no cabe duda de que el procedimiento de ejecución hipotecaria es esencialmente de carácter registral, dado el carácter constitutivo que la inscripción tiene con relación al derecho real de hipoteca (artículos 1875 del Código Civil y 130 y 145 de la Ley Hipotecaria). De esta manera, el procedimiento de ejecución directa contra los bienes hipotecados, como establece el artículo 130 de la Ley Hipotecaria, sólo podrá ejercitarse como realización de una hipoteca inscrita, sobre la base de aquellos extremos contenidos en el título que se hayan recogido en el asiento respectivo.

Teniendo en cuenta la citada importancia de la nota marginal de expedición de certificación de cargas, el carácter constitutivo que la inscripción tiene en relación a la hipoteca y sus modificaciones (cfr. artículos 145 y 149 de la Ley Hipotecaria) y el carácter esencialmente registral del procedimiento de ejecución hipoteca, no puede procederse a la inscripción del testimonio del auto de adjudicación y al mandamiento de cancelación de cargas, si resulta que dicho trámite no se ha cumplido en una determinada ejecución hipotecaria. No habiéndose extendido la nota marginal de expedición de cargas, su función de dar conocimiento al que accede con posterioridad al

Registro de la existencia la ejecución de la hipoteca no se produce, por lo que los titulares posteriores de cargas y gravámenes se ven privados de la oportunidad de intervenir en la subasta o satisfacer el remate del crédito, o simplemente de buscar otras alternativas para defender su crédito.

En el presente caso, constan anotados embargos en el Registro con posterioridad a la hipoteca que grava la finca y cuyos titulares no han sido parte en la ejecución, pues no se les ha practicado notificación alguna, ni pudieron conocer que la hipoteca se encontraba en ejecución, ya que no se extendió la nota marginal del artículo 688 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Estos terceros no han tenido la oportunidad de participar en la ejecución, lo que es un obstáculo calificable con base en el artículo 100 del Reglamento Hipotecario.

Alega el recurrente que «no consta en el procedimiento la existencia de otros acreedores posteriores, y de haberlos, ninguno se ha personado en las actuaciones ni ha comparecido ante el Juzgado». Esto, como se acaba de exponer, no se corresponde con la situación registral de la finca, pues existen acreedores cuyos embargos han sido anotados sobre la finca con posterioridad a la hipoteca, y precisamente por no haberse expedido certificación de dominio y cargas en el procedimiento, con su correspondiente constancia por nota al margen de la inscripción de hipoteca y las consiguientes notificaciones a titulares de derechos inscritos con posterioridad, no han podido tener conocimiento del procedimiento de ejecución hipotecaria ni, por tanto, la posibilidad de personarse en las actuaciones ni comparecer en el Juzgado a esos efectos.

7. Por otro lado, como ya se ha apuntado con anterioridad, en este caso el auto testimoniado en el mandamiento presentado se limita a homologar judicialmente una transacción acordada por las partes.

Si, tal como apunta el recurrente en su escrito, lo que hubiese sucedido en el procedimiento de ejecución hipotecaria es que se ha aprobado por el letrado de la Administración de Justicia un convenio de realización conforme a lo previsto en el artículo 640 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, debería aclararse que ello ha sido así y aportar el correspondiente decreto de aprobación de dicho convenio, que en todo caso, conforme a lo dispuesto por el propio artículo 640.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, «no pueda causar perjuicio para tercero cuyos derechos proteja esta ley», o bien debería incluir «la conformidad expresa de los sujetos, distintos de ejecutante y ejecutado, a quienes afectare». Por eso dispone el párrafo segundo del artículo 640.3 –en su redacción vigente en el momento de dictarse el Auto a que se refiere este expediente– que «cuando el convenio se refiera a bienes susceptibles de inscripción registral será necesaria, para su aprobación, la conformidad de los acreedores y terceros poseedores que hubieran inscrito o anotado sus derechos en el Registro correspondiente con posterioridad al gravamen que se ejecuta». A lo cual se añade, como se acaba de decir, que no consta en este caso nota marginal de expedición de certificación en el procedimiento de ejecución hipotecaria.

El artículo 674 de la Ley de Enjuiciamiento Civil vincula la expedición del mandamiento de cancelación de cargas posteriores a la existencia del previo remate o adjudicación (*vid.* párrafos primero y segundo del citado precepto), haciendo constar además en el mandamiento «que el valor de lo vendido o adjudicado fue igual o inferior al importe total del crédito del actor y, en el caso de haberlo superado, que se retuvo el remanente a disposición de los interesados», así como «las demás circunstancias que la legislación hipotecaria exija para la inscripción de la cancelación» (*vid.* párrafo tercero).

Pero en todo caso es necesario que previamente se haya dictado el «decreto de adjudicación, comprensivo de la resolución de aprobación del remate, de la adjudicación al acreedor o de la transmisión por convenio de realización o por persona o entidad especializada, y en el que se exprese, en su caso, que se ha consignado el precio, así como las demás circunstancias necesarias para la inscripción con arreglo a la legislación hipotecaria» (cfr. artículo 673 de la Ley de Enjuiciamiento Civil), remisión a la legislación hipotecaria que reenvía, entre otros, al artículo 132 de la Ley Hipotecaria conforme al cual la calificación del registrador se ha de extender, entre

otros extremos, no solo al hecho de que se haya notificado la existencia del procedimiento a los acreedores y terceros cuyo derecho ha sido anotado o inscrito con posterioridad a la hipoteca, a excepción de los que sean posteriores a la nota marginal de expedición de certificación de cargas, respecto de los cuales la nota marginal surtirá los efectos de la notificación, sino también, a que lo entregado al acreedor en pago del principal del crédito, de los intereses devengados y de las costas causadas, no exceden del límite de la respectiva cobertura hipotecaria, y a que «el valor de lo vendido o adjudicado fue igual o inferior al importe total del crédito del actor, o en caso de haberlo superado, que se consignó el exceso en establecimiento público destinado al efecto a disposición de los acreedores posteriores», circunstancias que tienden a garantizar, entre otros, los derechos e intereses de los titulares de cargas posteriores en relación con el sobrante (*vid.* artículo 692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil). Por este motivo (la necesidad de salvaguardar los derechos de los titulares de derechos y cargas posteriores), en los casos en que la subasta, como vía ordinaria de realización del valor del bien dentro del procedimiento de ejecución, se sustituye por un convenio de realización entre ejecutante y ejecutado aprobado por el letrado de la Administración de Justicia, el artículo 640.3, párrafo segundo, de la Ley de Enjuiciamiento Civil exige que «cuando el convenio se refiera a bienes susceptibles de inscripción registral será necesaria, para su aprobación, la conformidad de los acreedores y terceros poseedores que hubieran inscrito o anotado sus derechos en el Registro correspondiente con posterioridad al gravamen que se ejecuta», conformidad que en el caso objeto de este expediente no está acreditada respecto de los titulares registrales de las anotaciones preventivas de embargo posteriores a la inscripción de la hipoteca y vigentes a la fecha de la calificación recurrida.

Por todo ello, no cabe acoger favorablemente la pretensión impugnativa del recurrente, pues por un lado, de tratarse de una simple transacción consiste en dación en pago homologada judicialmente, es doctrina de este Centro Directivo que la transacción, aun homologada judicialmente, no es una sentencia y por ello carece de su contenido y efectos por cuanto no recoge un análisis judicial del fondo de la controversia, y al carecer de un pronunciamiento judicial sobre el fondo del asunto, no puede producir efectos registrales ya que no contiene una resolución por la que se declare, modifique, constituya o extinga una relación jurídica determinada, y por otro, la cancelación de las cargas posteriores a la inscripción de la hipoteca que garantiza el préstamo saldado mediante la dación en pago de la finca hipotecada no encuentra amparo en nuestro vigente Derecho positivo, ni resulta compatible, en ausencia de la conformidad de sus titulares –o de trámites equivalentes a los previstos legalmente para la salvaguarda de tales derechos en el caso de las ejecuciones judiciales o extrajudiciales de la finca hipotecada–, con el principio de tutela judicial efectiva del derecho de los titulares de tales cargas, titulares que ni han podido ejercitar sus derechos a pagar la deuda y subrogarse en la posición del acreedor, ni han podido intervenir en la subasta, ni obtener, en su caso, el sobrante sobre el precio del remate, dada la conclusión del procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados en virtud del acuerdo transaccional alcanzado entre ejecutante y ejecutado, ni finalmente han prestado su consentimiento o conformidad a dicho acuerdo que, por consiguiente, no les resulta oponible en los términos que resultan de los anteriores fundamentos jurídicos.

Por los motivos expuestos,

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación del registrador.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las

normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 4 de mayo de 2026.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.